KINNITATUD
UAB Nordstreet juhi
28. septembri 2026. a käskkirjaga nr 20260928-01
(versioon 2.0)

UAB NORDSTREET
INDIVIDUAALSETE LAENUPORTFELLIDE KREDIIDIRISKI HINDAMISE JA TEABE ANDMISE KORD

1. ÜLDSÄTTED

1.1. UAB Nordstreet (edaspidi „Äriühing“) käesolev krediidiriski hindamise ja teabe andmise kord (edaspidi „Kord“) sätestab protsessid ja metoodikad, mille alusel Äriühing hindab krediidiriski laenuportfelli individuaalse haldamise teenust osutades, ning näeb ette laenuportfelli individuaalse haldamisega seotud teabe andmise menetlused.

1.2. Kord on koostatud kooskõlas 7. oktoobri 2020. aasta määrusega (EL) 2020/1503 ettevõtluse jaoks ühisrahastamise teenuseid osutavate Euroopa teenuseosutajate kohta (edaspidi „Määrus“), komisjoni delegeeritud määrusega (EL) 2022/2118 ja muude Äriühingu suhtes kohaldatavate õigusaktidega.

1.3. Korda kohaldatakse koos Äriühingu Projektiomanike usaldusväärsuse hindamise eeskirjaga. Käesolevas Korras määratlemata mõisteid kasutatakse nimetatud eeskirjas määratletud tähenduses.

1.4. Korra rakendamise eest vastutab Äriühingu juht või tema määratud vastutav isik.

2. MÕISTED

2.1. Kui kontekstist ei tulene teisiti, on käesolevas Korras suure algustähega kasutatud mõistetel järgmised tähendused:

2.1.1. Äriühing – UAB Nordstreet, juriidilise isiku kood 304565690, registrijärgne asukoht Naugarduko g. 19, LT-03226 Vilnius, Leedu Vabariik; kirjavahetuse aadress – A. Domaševičiaus g. 9, LT-01400 Vilnius;

2.1.2. Investor – Äriühingu klient, kes Äriühingu hallatava Platvormi kaudu investeerib Platvormil avaldatud Projekti;

2.1.3. Makseviivitus – mõistet kasutatakse Projektiomanike usaldusväärsuse hindamise eeskirjas määratletud tähenduses;

2.1.4. LGD – Makseviivitusest tingitud kahjumäär, väljendatuna osana tasumata jäägist;

2.1.5. Laenuleping – Platvormi kaudu Projektiomaniku ja Investori vahel sõlmitav leping, mille alusel Investor rahastab Projekti ja annab Projektiomanikule ühisrahastamise vahendid ning Projektiomanik kohustub tagastama saadud vahendid koos intresside ja muude kohaldatavate tasudega lepingus kindlaksmääratud tähtaja jooksul;

2.1.6. PD – Makseviivituse tõenäosus, mis vastab laenule määratud krediidiriski klassile;

2.1.7. Platvorm – Äriühingu hallatav infosüsteem (https://www.nordstreet.com/), mille abil toimub ühisrahastamine;

2.1.8. Projekt – äri-, kutse-, teadus-, uurimis- või muude vajaduste, välja arvatud tarbimise, rahuldamiseks koostatud ja Platvormil avaldatud projekt, mille elluviimiseks soovib Projektiomanik kaasata Investoritelt ühisrahastamise vahendeid;

2.1.9. Projektiomanik – isik, kes algatab Projekti, mille Äriühing avaldab Platvormil;

2.1.10. Eeldatav tegelik tootlus – diskonteeritud aastane investeeringutootlus, mida Investor ootab teatud hindamiskuupäeval viimase kättesaadava teabe põhjal;

2.1.11. Kord – käesolev dokument.

3. KREDIIDIRISKI HINDAMINE

3.1. Laenuportfelli individuaalse haldamise teenuseid osutades hindab Äriühing usaldusväärsete ja selgelt määratletud kriteeriumide alusel ning võttes arvesse kõiki asjakohaseid tegureid, mis võivad laenude tulemuslikkust ebasoodsalt mõjutada:

3.1.1. Investori portfelli valitud üksikute Projektide krediidiriski;

3.1.2. krediidiriski Investori portfelli tasandil;

3.1.3. Investori portfelli valitud Projektiomanike krediidiriski, kontrollides tõenäosust, et Projektiomanik täidab oma laenuga seotud kohustused.

3.2. Korra punktis 3.1 nimetatud krediidiriske hinnates määrab Äriühing kindlaks viis krediidiriski klassi. Klasside tähistus ühtib Projektiomanike usaldusväärsuse hindamise eeskirjas sätestatud tähistusega:

3.2.1. 1. klass (A) – madal krediidirisk;

3.2.2. 2. klass (B) – keskmine krediidirisk;

3.2.3. 3. klass (C) – kõrgendatud krediidirisk;

3.2.4. 4. klass (D) – kõrge krediidirisk;

3.2.5. 5. klass (E) – liiga kõrge, vastuvõetamatu krediidirisk.

3.3. Korra punktis 3.1 nimetatud krediidiriski hindamiste konkreetsete meetodite kirjeldused on esitatud käesoleva Korra 4., 5. ja 6. peatükis.

3.4. Äriühing ei rahasta ega kaasa Investori portfelli laene, millele on käesoleva Korra alusel määratud 5. klass (E).

4. ÜKSIKUTE PROJEKTIDE KREDIIDIRISKI HINDAMINE

4.1. Investori portfelli valitud üksikute Projektide krediidiriski hinnates võtab Äriühing arvesse järgmisi elemente:

4.1.1. kriteeriumid ja peamised finantsnäitajad, mida kasutatakse üksikute Projektide äriplaanide teostatavuse ja jätkusuutlikkuse kindlakstegemiseks;

4.1.2. Projektide eeldatavate rahavoogude analüüs ja hinnang selle kohta, mil määral saab neid eeldatavaid rahavoogusid eri ajavahemikel tagada;

4.1.3. selle ärisektori omaduste analüüs, milles Projektiomanikud tegutsevad, sealhulgas konkurentsi tase;

4.1.4. hinnang Projektiomanike teadmistele, kogemustele, mainele ja suutlikkusele juhtida äritegevust konkreetses Projekti sektoris;

4.1.5. tagatise mõju;

4.1.6. laenu tagasimaksegraafiku liik ja maksete tegemise sagedus.

4.2. Korra punktis 4.1 sätestatud kriteeriume hinnates kogub Äriühing andmeid Projektiomanike usaldusväärsuse hindamise eeskirjas sätestatud menetluste ja allikate kohaselt.

4.3. Investori portfelli valitud Projektide krediidiriski hindamisel määrab Äriühing igale Korra punktis 4.1 sätestatud kriteeriumile krediidiriski klassi allpool sätestatud korras.

Äriplaani hindamine				
A riskiklass	**B riskiklass**	**C riskiklass**	**D riskiklass**	**E riskiklass**
esitatud on üksikasjalik äriplaan, mis põhineb selgetel arvutustel, mille aluseks on usaldusväärsed andmed ja allikad; esitatud on projekti selge visioon, elluviimise etapid, selgelt struktureeritud projekti teostamise käik, tähtajad ja muu projekti elluviimise ja realiseerimisega seotud teave	esitatud on selge äriplaan, projekti selge elluviimise kava ja selged arvutused	esitatud on puudulik äriplaan, äriplaan ei ole igakülgselt viimistletud, arvutused on prognoosid, mis ei põhine selgetel eeldustel ega selgetel andmetel ja allikatel	esitatud on puudulik äriplaan, äriplaanis puudub üksikasjalikkus, puuduvad projekti selged elluviimise tingimused, etapid ja arvutused	äriplaani ei ole esitatud ega selgitata, kuidas projekt ellu viiakse ja milline on projekti potentsiaalne kasu (tootlus)

Eeldatavate rahavoogude analüüs ja hindamine				
A riskiklass	**B riskiklass**	**C riskiklass**	**D riskiklass**	**E riskiklass**
prognoositavad rahavood on positiivsed ja tagavad piisava likviidsuse ning eeldustes puuduvad viited sellele, et tegelik olukord võib esitatud prognoosidest erineda	prognoositavad rahavood on positiivsed, kuid nende piisavus annab alust arvata, et projektiomanik võib aeg-ajalt kokku puutuda likviidsuse puudujäägiga	prognoositavad rahavood on positiivsed, kuid nende prognoosimise eeldused annavad alust arvata, et projektiomanik võib aeg-ajalt kokku puutuda likviidsuse puudujäägiga	prognoositavad rahavood on positiivsed, kuid nende prognoosimisel tekib põhjendatud kahtlus, kas projektiomanik suudab kõigil juhtudel oma kohustused ja tegevuskulud õigeaegselt katta	prognoositavad rahavood on negatiivsed ja/või tekitavad olulist kahtlust, kas projektiomanikul on võimalik oma kohustused ja tegevuskulud õigeaegselt katta

Ärisektori analüüs				
A riskiklass	**B riskiklass**	**C riskiklass**	**D riskiklass**	**E riskiklass**
sektor kasvas >10%	sektor kasvas <10%	sektor kahanes <10%	sektor kahanes >10%	sektor kahanes >20%

Projektiomaniku teadmiste, kogemuste, maine ja äritegevuse juhtimise suutlikkuse hindamine				
A riskiklass	**B riskiklass**	**C riskiklass**	**D riskiklass**	**E riskiklass**
projektiomaniku teadmised sektorist on positiivsed, projektiomanik tunneb suurepäraselt sektori vajadusi, suundumusi, ärikeskkonda ja konkurentsi, projektiomanik on arendanud analoogseid projekte ja need edukalt välja arendanud, projektid olid kasumlikud ja likviidsed	projektiomaniku teadmised sektorist on positiivsed, projektiomanik tunneb suurepäraselt sektori vajadusi, suundumusi, ärikeskkonda ja konkurentsi, projektiomanik on arendanud analoogseid projekte ja need edukalt välja arendanud, projektid olid kasumlikud ja likviidsed, kuid esines ka ebaõnnestunud projekte	projektiomaniku teadmisi sektorist tuleb hinnata positiivseks, projektiomanik on varem arendanud analoogseid projekte, kuid mitte kõik projektiomaniku arendatud asjaomased projektid ei olnud edukad ja kasumlikud	projektiomaniku teadmisi sektorist tuleb hinnata positiivseks, kuid projektiomanik ei ole varem asjaomases sektoris projekte arendanud, mistõttu tekib kahtlus, kas projektiomanik suudab kavandatud projekti edukalt arendada	projektiomanik ei ole varem asjaomases ärisektoris projekte arendanud, teadmised sektorist on minimaalsed

Tagatise mõju				
A riskiklass	**B riskiklass**	**C riskiklass**	**D riskiklass**	**E riskiklass**
panditav vara, mille puhul LTV on kuni 40% (kaasa arvatud)	panditav vara, mille puhul LTV on 41%-st kuni 50%-ni (kaasa arvatud)	panditav vara, mille puhul LTV on 51%-st kuni 60%-ni (kaasa arvatud)	panditav vara, mille puhul LTV on 61%-st kuni 70%-ni (kaasa arvatud)	LTV ületab 70% või kohustuste täitmise tagatisi ei esitata

Laenu tagasimaksegraafiku liik ja maksete tegemise sagedus				
A riskiklass	**B riskiklass**	**C riskiklass**	**D riskiklass**	**E riskiklass**
laen tagastatakse võrdsete perioodiliste maksetena (nt igakuiste maksetena)	laen tagastatakse võrdsete perioodiliste maksetena, kohaldades põhisumma tagasimaksmise edasilükkamist kõige rohkem 3 kuuks	intressi makstakse perioodiliselt ja laenu põhisumma tagastatakse laenutähtaja lõpus	intressid kapitaliseeritakse, põhisumma ja intressid makstakse laenutähtaja lõpus	laenu tagasimaksegraafik ei ole kindlaks määratud või sõltub asjaoludest, mida Äriühing ei saa hinnata

4.4. Olenevalt konkreetsest krediidiriski klassist määratakse igale kriteeriumile kaalutud punktiarv:

4.4.1. kui kriteeriumile on määratud klass A – 1 punkt;

4.4.2. kui kriteeriumile on määratud klass B – 0,8 punkti;

4.4.3. kui kriteeriumile on määratud klass C – 0,6 punkti;

4.4.4. kui kriteeriumile on määratud klass D – 0,4 punkti;

4.4.5. kui kriteeriumile on määratud klass E – 0 punkti.

4.5. Pärast Korra punktis 4.1 sätestatud kuue kriteeriumi igaühe kaalutud punktiarvu kindlaksmääramist arvutatakse lõplik punktisumma. Suurim võimalik punktisumma on 6,0. Investori portfelli valitud Projekti krediidirisk määratakse kindlaks järgmise tabeli alusel:

Punktisumma	Krediidirisk
rohkem kui 5,4 (kaasa arvatud)	1. klass (A) – madal krediidirisk

Punktisumma	Krediidirisk
alates 4,2 (kaasa arvatud) kuni 5,4	2. klass (B) – keskmine krediidirisk
alates 3,0 (kaasa arvatud) kuni 4,2	3. klass (C) – kõrgendatud krediidirisk
alates 1,2 (kaasa arvatud) kuni 3,0	4. klass (D) – kõrge krediidirisk
vähem kui 1,2	5. klass (E) – liiga kõrge, vastuvõetamatu krediidirisk

4.6. Äriühing võib Projektiomanike usaldusväärsuse hindamise eeskirjas sätestatud juhtudel ja korras teha Projektiomaniku ja/või talle antud laenu korduvhindamise. Sellistel juhtudel ajakohastab Äriühing ka Investori portfelli valitud Projekti krediidiriski hindamist ning esitab Investorile asjakohase teabe.

4.7. Selleks et kajastada laenu liigi ja eesmärgiga seotud võimalikke ebasoodsaid tulevasi turusündmusi ja erakorralisi sündmusi, teeb Äriühing tundlikkusanalüüsi ühe laenu ja ühe Projektiomaniku tasandil.

4.8. Tundlikkusanalüüs tehakse, hinnates, millist mõju avaldaksid laenule või Projektiomanikule turukõikumised või erakorralised sündmused.

4.9. Tundlikkusanalüüsi tehes hindab Äriühing võimalike turukõikumiste või erakorraliste sündmuste esinemise mõju laenu liigile (nt konkreetse ärisektoriga seotud inflatsioon) ja laenu eesmärgile (käibevahendite hankimine, projektide arendamine jms).

Turukõikumiste või erakorraliste sündmuste esinemise mõju	Võimaliku mõju kaal	Tundlikkusanalüüsi punktiarv
väga väike mõju	<5%	1
väike mõju	<35%	2
keskmine mõju	>35%	3
oluline mõju	>65%	4
suur mõju	>95%	5

4.10. Kui tundlikkusanalüüsi punktiarv on 4 või 5, alandatakse Korra punkti 4.5 alusel kindlaks määratud Projekti krediidiriski klassi ühe klassi võrra. Kui punkti 4.5 alusel on juba määratud 5. klass (E), seda ei muudeta. Tundlikkusanalüüsi tulemus ja selle mõju kajastatakse Projektiomaniku toimikus.

5. KREDIIDIRISKI HINDAMINE INVESTORI PORTFELLI TASANDIL

5.1. Krediidiriski hinnates Investori portfelli tasandil võtab Äriühing arvesse järgmisi elemente:

5.1.1. laenude jaotus Investori portfellis nende tähtaja järgi;

5.1.2. iga Investori portfellis oleva laenu intressimäär;

5.1.3. samale Projektiomanikule või seotud Projektiomanike rühmale antud laenude osakaal Investori portfellis;

5.1.4. samas jurisdiktsioonis või geograafilises piirkonnas asutatud või tegutsevatele Projektiomanikele antud laenude osakaal Investori portfellis;

5.1.5. samas ärisektoris tegutsevatele Projektiomanikele antud laenude osakaal Investori portfellis;

5.1.6. samasse krediidiriski klassi määratud laenude osakaal.

5.2. Iga Korra punktis 5.1 nimetatud kriteeriumi hinnates määrab Äriühing asjaomasele kriteeriumile ühe Korra punktis 3.2 nimetatud krediidiriski klassidest, nagu on näidatud allolevas tabelis.

Kriteerium	Eeldus	Määratav krediidiriski klass
Laenude jaotus tähtaja järgi (5.1.1)	Mida pikem on laenu tagasimaksetähtaeg, seda suurem on tõenäosus, et Projektiomanik võib Laenulepingu kehtivuse ajal sattuda finantsraskustesse. Hinnatakse, võttes arvesse Platvormi kaudu antud laenu keskmist tähtaega.	Üle 25-kuulise tähtajaga laenude osakaal: kuni 20% – A; 20%-st kuni 50%-ni – B; 50%-st kuni 65%-ni – C; 65%-st kuni 80%-ni – D; üle 80% – E

Kriteerium	Eeldus	Määratav krediidiriski klass
Laenude intressimäär (5.1.2)	Laenu kõrgema intressimäära korral suureneb proportsionaalselt tõenäosus, et Projektiomanik satub laenu kallima teenindamise tõttu finantsraskustesse. Hinnatakse, võttes arvesse Platvormi kaudu antud laenude keskmist intressimäära.	Üle 13% intressimääraga laenude osakaal: kuni 20% – A; 20%-st kuni 50%-ni – B; 50%-st kuni 65%-ni – C; 65%-st kuni 80%-ni – D; üle 80% – E
Kontsentratsioon ühele Projektiomanikule või seotud omanike rühmale (5.1.3)	Mida suurem on kontsentratsioon, seda suurem on tõenäosus, et asjaomase Projektiomaniku finantsraskustesse sattumise korral kaotab Investor suurema osa või kõik tema antud vahendid.	Osakaal portfellis: kuni 7% – A; 7%-st kuni 12%-ni – B; 12%-st kuni 20%-ni – C; 20%-st kuni 35%-ni – D; üle 35% – E
Kontsentratsioon jurisdiktsiooni või geograafilise piirkonna järgi (5.1.4)	Mida suurem osa laenudest on antud samas piirkonnas tegutsevatele Projektiomanikele, seda suurem on tõenäosus, et kohalike majanduslike asjaolude tõttu satuvad nad samal ajal finantsraskustesse.	Osakaal portfellis: kuni 30% – A; 30%-st kuni 60%-ni – B; 60%-st kuni 75%-ni – C; 75%-st kuni 85%-ni – D; üle 85% – E
Kontsentratsioon ärisektori järgi (5.1.5)	Mida suurem osa laenudest on antud samas sektoris tegutsevatele Projektiomanikele, seda suurem on tõenäosus, et selle sektori ebasoodsate asjaolude tõttu kannab Investor olulist kahju.	Osakaal portfellis: kuni 20% – A; 20%-st kuni 35%-ni – B; 35%-st kuni 50%-ni – C; 50%-st kuni 65%-ni – D; üle 65% – E
Samasse krediidiriski klassi määratud laenude osakaal (5.1.6)	A- ja B-klassi laenud ei avalda portfellile olulist mõju, kuna nende krediidirisk on madal. Samas suurendab C- või D-klassi laenude oluline osakaal portfelli riski.	Kui C-klassi laenud moodustavad üle 30% portfellist – C; kui D-klassi laenud moodustavad üle 30% portfellist – D; kui portfellis on vähemalt üks E-klassi laen – E; muudel juhtudel – A

5.3. Äriühing arvutab igale kriteeriumile vastavalt määratud klassile kaalutud punktiarvu: A – 1 punkt; B – 0,8 punkti; C – 0,6 punkti; D – 0,4 punkti; E – 0 punkti.

5.4. Pärast kaalutud punktiarvude määramist kõigile kuuele Korra punktis 5.1 nimetatud kriteeriumile arvutab Äriühing lõpliku punktisumma. Suurim võimalik punktisumma on 6,0. Üldine krediidirisk Investori portfelli tasandil määratakse kindlaks järgmise tabeli alusel:

Punktisumma	Krediidirisk
rohkem kui 5,4 (kaasa arvatud)	1. klass (A) – madal krediidirisk
alates 4,2 (kaasa arvatud) kuni 5,4	2. klass (B) – keskmine krediidirisk
alates 3,0 (kaasa arvatud) kuni 4,2	3. klass (C) – kõrgendatud krediidirisk
alates 1,2 (kaasa arvatud) kuni 3,0	4. klass (D) – kõrge krediidirisk
vähem kui 1,2	5. klass (E) – liiga kõrge, vastuvõetamatu krediidirisk

5.5. Riskiklasse portfelli tasandil hinnates teeb Äriühing ka stressitestimist, et hinnata portfelli vastupidavust kogu majandustsükli jooksul ja erinevate stsenaariumide korral.

5.6. Portfelli tasandil stressitestimist tehes hindab Äriühing:

5.6.1. portfelli sisu – Investori portfellis olevate laenude liiki, s.o rahastatud laenude sektorit ja selle prognoose;

5.6.2. portfellis olevate laenude tagatust – kas ja mil määral on portfelli laenud tagatud;

5.6.3. portfellis olevate laenude jurisdiktsioonide või geograafiliste piirkondade majanduslikku olukorda.

5.7. Korra punktis 5.6 nimetatud stsenaariume hinnates tugineb Äriühing ametlikele teabeallikatele (nt UAB „Creditinfo Lietuva“, Leedu Statistikaameti ja Leedu Panga avaldatud andmetele).

5.8. Stressitestimise tulemus määratakse kindlaks stsenaariumide avaldumise tõenäosuse ja nende portfellile avalduva mõju korrutisena.

Avaldumise tõenäosus	Tõenäosuse kaal	Punktiarv
võib avalduda üksnes erakorralistes olukordades (nt force majeure)	<5%	1
võib avalduda, kuid väga harva	<35%	2
võib avalduda, kuid harva	>35%	3
tõenäoliselt avaldub	>65%	4
avaldumise tõenäosus on suur	>95%	5

Mõju tase	Mõju ulatus	Punktiarv
väga väike (ebaoluline)	<1%	1
väike	1%	2
keskmine	5%	3
suur (märkimisväärne)	15%	4
väga suur (väga märkimisväärne)	20%	5

Testi lõpptulemus (tõenäosus × mõju)	Hinnang
1–5	portfelli väga suur vastupidavus – stressitingimused ei tohiks portfelli mõjutada
6–10	portfelli suur vastupidavus – stressitingimused ei tohiks avaldada olulist mõju
11–15	portfelli keskmine vastupidavus – stressitingimused võivad avaldada mõõdukat mõju
16–20	portfelli väike vastupidavus – stressitingimused võivad avaldada suurt mõju
21–25	portfelli väga väike vastupidavus – stressitingimused võivad avaldada väga suurt mõju

5.9. Kui stressitestimise lõpptulemus jääb vahemikku 16–25, alandatakse Korra punkti 5.4 alusel kindlaks määratud Investori portfelli krediidiriski klassi ühe klassi võrra. Kui punkti 5.4 alusel on juba määratud 5. klass (E), seda ei muudeta.

5.10. Stressitestimist tehakse vähemalt kord aastas ning ka iga kord, kui portfelli koosseis oluliselt muutub. Tulemused vormistatakse kirjaliku ülestähendusena.

6. PROJEKTIOMANIKE KREDIIDIRISKI HINDAMINE

6.1. Projektiomanike krediidiriski hinnatakse Projektiomanike usaldusväärsuse hindamise eeskirjas sätestatud korras.

6.2. Pärast Projektiomaniku krediidivõimelisuse hindamist Projektiomanike usaldusväärsuse hindamise eeskirjas sätestatud korras määratakse konkreetsele Projektiomanikule krediidiriski klass. Määratud klassi tähistatakse samamoodi, nagu on sätestatud käesoleva Korra punktis 3.2.

7. TEABE ANDMINE INVESTORITELE

7.1. Äriühing esitab elektroonilisel teel pidevalt ja Investori eraldi taotlusel järgmist teavet Investori portfelli kohta:

7.1.1. portfelli moodustavate üksikute laenude loetelu;

7.1.2. portfelli kaasatud laenude kaalutud keskmine aastane intressimäär;

7.1.3. laenude jaotus krediidiriski klasside kaupa protsentides ja absoluutarvudes;

7.1.4. põhiteave iga portfelli laenu kohta, sealhulgas intressimäär, lõpptähtpäev, krediidiriski klass, põhisumma ja intresside tagasimaksegraafik ning Projektiomaniku poolt graafikust kinnipidamine;

7.1.5. iga portfelli laenu kohta – riskimaandamismeetmed, sealhulgas tagatise andjad või garandid või muud liiki garantiid;

7.1.6. kõik Projektiomaniku Makseviivituse juhtumid krediidilepingute alusel viimase viie aasta jooksul;

7.1.7. kõik tasud, mida Investor, Äriühing või Projektiomanik on laenu eest maksnud;

7.1.8. laenu hindamise tulemused, hindamise kuupäev, hindamise põhjus ja Eeldatava tegeliku tootluse kirjeldus, võttes arvesse tasusid ja Makseviivituse määrasid.

7.2. Laenu hindamine toimub Projektiomanike usaldusväärsuse hindamise eeskirja punktis 10.1 nimetatud juhtudel: laenu andmise ajal; kui on ebatõenäoline, et Projektiomanik täidab täielikult laenu tagasimaksmise kohustused; Makseviivituse korral; kui Äriühing aitab Investoril enne laenutähtaja lõppu väljuda.

Kaalutud keskmise aastase intressimäära arvutamine

7.3. Kaalutud keskmise aastase intressimäära (KKAI) arvutamisel kasutab Äriühing valemit KKAI = S / V, kus S on kõigi Investori portfelli kaasatud laenude nimisummade summa ja V on summa, mis saadakse iga portfelli laenu nimisumma ja selle aastase intressimäära korrutiste liitmisel.

Laenude jaotus krediidiriski klasside kaupa

7.4. Äriühing tagab, et iga üksik laen määratakse käesoleva Korra 4. peatüki kohaselt asjakohasesse krediidiriski klassi.

7.5. Arvutamisel eeldatakse, et:

7.5.1. laenude jaotus klasside kaupa absoluutarvudes tähendab kõigi sama klassi laenude nimisummade summat;

7.5.2. laenude jaotus klasside kaupa protsentides tähendab kõigi sama klassi laenude nimisummade summa ja kõigi portfelli laenude kogunimisumma suhet.

Põhiteave iga portfelli laenu kohta

7.6. Korra punktis 7.1.4 nimetatud teave iga portfelli laenu kohta hõlmab järgmist:

7.6.1. laenusumma, sealhulgas viimane tasumata jääk;

7.6.2. valuuta, milles laen on antud;

7.6.3. laenu teenindamise eest vastutav üksus, sealhulgas selle juriidiline nimi, registrikood ja registreerimiskoht, registrijärgne asukoht, kontaktandmed ja laenude teenindamise põhimõtted;

7.6.4. Projektiomaniku isik, sealhulgas juriidiline nimi, asutamisriik, registrikood, registrijärgse asukoha aadress ja veebisait;

7.6.5. Projektiomaniku omandistruktuur;

7.6.6. laenu eesmärk koos Projekti lühikirjeldusega;

7.6.7. intressimäär ja selle arvutamise meetod;

7.6.8. laenu tagasimaksetähtaeg;

7.6.9. krediidiriski klass ja selle kindlaksmääramise menetluste kirjeldus;

7.6.10. põhisumma tagasimaksmise ja intresside maksmise graafik;

7.6.11. teave selle kohta, kas Projektiomanik järgib maksegraafikut, märkides kõik tähtaja ületanud maksed või Makseviivituse juhtumid;

7.6.12. Projekti summa protsentuaalne osa, mida Investor laenuga rahastab, väljendatuna laenu nimisumma ja Projekti kogusumma suhtena;

7.6.13. teave selle kohta, kas Projektiomanik viib ellu rohkem kui ühte ühisrahastamisprojekti, mida rahastab mis tahes ühisrahastamise teenuse osutaja, sealhulgas pakkumise liik ja kasutatav

instrument, lõpetamise kuupäev, laenatud nimisumma ning muud finants- ja tingimuslikud kohustused.

7.7. Korra punktis 7.6.13 nimetatud teabe saab Äriühing Projektiomanikult ning tagab, et see on täpne, usaldusväärne ja ajakohane, järgides Projektiomanike usaldusväärsuse hindamise eeskirjas sätestatud teabe kogumise ja kontrollimise menetlusi.

Teave tagatiste (riskimaandamismeetmete) kohta

7.8. Tagatised võivad olla kahte liiki: otsene krediidikaitse – vallas- ja/või kinnisvara pantimine; kaudne krediidikaitse – kolmanda isiku antud veksel, käendus või garantii.

7.9. Otsese krediidikaitse korral esitab Äriühing Investoritele järgmise teabe: vara liik; vara viimane hindamine ja selle väärtus, sealhulgas eeldatav realiseerimisväärtus sissenõude pööramise korral; hindamismeetod; laenu ja tagatise väärtuse suhe (LTV).

7.10. Kaudse krediidikaitse korral esitab Äriühing Investoritele järgmise teabe: tagatise andjana või garandina tegutseva kolmanda isiku nimi, aadress ja õiguslik olemus; kolmanda isiku kaetud laenu nimisumma ja laenu kogunimisumma protsentuaalne suhe.

7.11. Kõiki Projektiomaniku ja kolmandate isikute poolt tema kasuks antud tagatisi hinnatakse Projektiomanike usaldusväärsuse hindamise eeskirjas sätestatud korras.

Teave Makseviivituse juhtumite kohta

7.12. Äriühing esitab teabe Projektiomaniku poolt viimase viie aasta jooksul sõlmitud krediidilepingute täitmata jätmise kohta. Teavet esitatakse Investoritele laenu väljastamise ajal, vahetult pärast Makseviivituse sündmust ja kuni portfelli kaasatud krediidilepingu tähtaja lõpuni.

7.13. Äriühing veendub, et see teave on täpne, usaldusväärne ja ajakohane, järgides Projektiomanike usaldusväärsuse hindamise eeskirjas sätestatud kontrollimenetlusi, ning teavitab Investoreid sellest, mil viisil ta selles veendus.

Teave tasude kohta

7.14. Äriühing avaldab oma veebisaidil kogu asjakohase teabe Investori ja Projektiomaniku makstavate tasude kohta, mis on seotud Projekti rahastamise ja/või laenulepingu sõlmimise ja haldamisega.

7.15. Avaldatav teave hõlmab vähemalt järgmist: isik, kelle suhtes tasu kohaldatakse; tasu suurus; isik, kellele tasu makstakse; tasudega hüvitatavad teenused (sealhulgas märkimis-, haldus-, võlgade sissenõudmise ja väljumistasud); tasude arvutamise meetod; maksegraafik.

Laenu hindamine

7.16. Iga üksiku laenu hindamine peab kajastama Eeldatavat tegelikku tootlust. See arvutatakse aastase sisemise tulumäärana, mis võrdsustab eeldatavate neto rahavoogude nüüdisväärtuse Investori investeeritud summaga. Eeldatavad neto rahavood arvutatakse järgmise valemi alusel:

$$ENR = LR \times (1 - PD \times LGD) - T$$

Tähis	Tähendus	Andmeallikas
ENR	eeldatavad neto rahavood	arvutatakse
LR	lepingulised rahavood – põhisumma ja intresside tagasimaksegraafik	Laenuleping
PD	Makseviivituse tõenäosus, mis vastab laenule määratud krediidiriski klassile	Äriühingu tegelikud Makseviivituse määrad klasside kaupa, mis avaldatakse Platvormil
LGD	Makseviivitusest tingitud kahjumäär, mis võrdub 1 − tagasisaadav osa	panditud vara eeldatav realiseerimisväärtus sissenõude pööramise korral (Korra punkt 7.9), millest on maha arvatud sissenõudmiskulud, jagatuna tasumata jäägiga
T	Investori makstavad laenuga seotud tasud	Äriühingu veebisaidil avaldatud teave tasude kohta (Korra punktid 7.14–7.15)

7.17. Kui tagatised puuduvad, loetakse LGD võrdseks 1-ga. Kui panditud vara hindamine on vanem kui kaks aastat, kohaldatakse Korra punktis 7.9 nimetatud väärtust, mida on vähendatud 20%.

7.18. PD väärtused vaadatakse läbi vähemalt kord aastas Äriühingu laenuportfelli tegeliku statistika alusel ja need kinnitab Äriühingu juht. Kui konkreetse krediidiriski klassi andmetest ei piisa statistiliselt põhjendatud väärtuse kindlaksmääramiseks, kohaldatakse halvima sellise klassi väärtust, mille kohta on piisavalt andmeid, ning seda asjaolu märgitakse Investoritele esitatavas teabes.

7.19. Laenu hindamine vormistatakse kirjaliku ülestähendusena Projektiomaniku toimikus, märkides hindamise kuupäeva, kasutatud andmed, PD ja LGD väärtused, saadud Eeldatava tegeliku tootluse ning hindamise teinud isiku. Hindamise teeb finantseerimisjuht ning Makseviivituse korral koos sissenõudmise eest vastutava isikuga.

7.20. Portfelli hindamine arvutatakse kaalutud keskmisena: lugeja saadakse iga portfelli laenu nimisumma ja selle Eeldatava tegeliku tootluse korrutiste liitmisel, nimetaja – kõigi portfelli laenude nimisummade liitmisel.

7.21. Kogu käesolevas peatükis nimetatud teavet esitatakse Investoritele võimaluse korral pidevalt nende kontodel Platvormil. Lisaks võib teavet esitada Investori eraldi taotlusel Investoriga sõlmitud lepingutes sätestatud korras.

8. LÕPPSÄTTED

8.1. Käesolev Kord jõustub selle kinnitamise päeval, välja arvatud juhul, kui Äriühingu juhi käskkirjas, millega Kord kinnitatakse, on ette nähtud muu jõustumise kuupäev.

8.2. Korra kinnitamise, kehtetuks tunnistamise, muutmise ja/või täiendamise otsused teeb Äriühingu juht.

8.3. Korda vaadatakse läbi vähemalt kord aastas ning ka iga kord, kui kohaldatavad õigusaktid muutuvad või Äriühingu tegevusprotsessid oluliselt muutuvad. Läbivaatamist korraldab Äriühingu riskijuhtimise funktsiooni täitev jurist. Läbivaatamine toimub koos Projektiomanike usaldusväärsuse hindamise eeskirja läbivaatamisega.

8.4. Käesolevas Korras sätestatud hindamismetoodika kokkuvõte, mis hõlmab hindamiskriteeriume, krediidiriski klasse ja Eeldatava tegeliku tootluse arvutamise põhimõtet, avaldatakse Äriühingu veebisaidil. Piirväärtusi ei avaldata.

8.5. Käesolev Kord ja iga Korra uus redaktsioon tehakse allkirja vastu teatavaks töötajatele, kes osalevad krediidiriski hindamise ja Investoritele teabe andmise protsessides.